

## Acta Reunión de Consejo 03-2023

Fecha: 23 de mayo de 2023

Hora: 7.55pm

Lugar: SALA ZOOM



Grabación en vídeo: <https://www.youtube.com/watch?v=sn6iN267K9U>

### Orden del día

1. Verificación quorum, aprobación acta anterior
2. Sigüientes pasos para la consultoría de fachadas
3. Entrega para estados financieros de abril
4. Aprobación manual de cartera
5. Informe administración

### Anexos

- **Información financiera abril**  
<https://bit.ly/RobleDocumentosfinancierosAbril>
- **Informe de la revisora fiscal**  
<https://bit.ly/RobleInformeRevFiscalAbril>

### Asistentes:

Asistente, Inmueble	Calidad	Asistencia
1. Andrés Latorre, Casa 34	Consejero	Remoto, Vía Zoom
2. Ricardo Gaviria, Apto 3503	Consejero	Remoto, Vía Zoom
3. Carolina Córdoba, Casa 29	Consejera	Remoto, Vía Zoom
4. Wilson Garzón, Casa 56	Consejero	Remoto, Vía Zoom
5. Marta Márquez	Contadora	Remoto, Vía Zoom
6. Marco Tulio Ruiz	Administrador	Remoto, Vía Zoom
7. Xiomara Quesada	Revisora Fiscal	Remoto, Vía Zoom

### DESARROLLO:

#### 1. Verificación quorum, aprobación acta anterior

Se inicia la reunión con 4 consejeros, Andes Latorre, Ricardo Gaviria, Carolina Córdoba y Wilson Garzón.

El administrador indica que el acta de la reunión anterior fue socializada por WhatsApp con los consejeros y no se recibió ninguna objeción. Los consejeros asistentes indican que no tienen objeciones por lo cual queda aprobada el acta de la reunión del 2 de mayo

#### 2. Sigüientes pasos para la consultoría de fachadas

(Min 2:59 <https://youtu.be/sn6iN267K9U?t=171> )

El administrador informa que se solicitó a los oferentes informar el personal que dispondrían para el proyecto y eso se actualizó en la planilla <https://docs.google.com/spreadsheets/d/19iDimTY-AmkFSE-kWjMrkw52CUqvyJPp4T1LpbL-e6c/edit?usp=sharing>

El administrador informa que se presentaron 26 empresas.

Wilson garzón informa que los costos de una consultoría en el mercado se calculan por el personal que se tiene, según sea profesionales, auxiliares y técnicos. A esto se suman los costos indirectos y un factor multiplicador con el que se establece la ganancia. Indica que para este proyecto el factor multiplicador puede ser 1.05 o 1.1. Indica que hay una gran variedad en las ofertas.



Ricardo Gaviria indica que se debe revisar entre las 26 propuestas, cuales están dentro de los presupuestos.

Wilson Garzón indica que no necesariamente se debe desestimar las empresas que están por fuera del presupuesto. Indica que se puede quitar las mas altas y mas bajas en un promedio de 18 millones a 25 millones.

Wilson Garzón en respuesta al sr Gaviria indica que lo ideal sería que el consultor fuera posteriormente el interventor.

El sr Gaviria recuerda que en la primera reunión se decidió que no se debía hacer la contratación de la consultoría de forma inmediata. El sr Wilson confirma que con el tiempo, los costos pueden variar mucho para en un plazo corto si no se recauda el dinero rápidamente. El sr Ricardo indica que lo importante es indicar a la asamblea la importancia recoger dinero rápidamente, para que no se divague en la asamblea.

Marco Ruiz indica que la asamblea indicó que el proceso que se debía hacer era contratar la consultoría para determinar costos, luego recoger el dinero y luego si hacer las obras. El sr Gaviria argumenta que la función del consejo es dar el mejor uso posible a los recursos y velar por el dinero de los contribuyentes. El administrador pregunta si el consejo y la administradora tiene la potestad de volver a llevar este tema a la asamblea. El sr Gaviria indica que el consejo si tiene esa potestad y volver a citar a la asamblea para que debata su decisión en una reunión de asamblea, más cuando ya está aprobado que se va a hacer una asamblea extraordinaria.

El sr Andrés Latorre indica que sería lo más prudente citar de nuevo a la asamblea.

El Sr Garzón indica que no está de acuerdo con hacer la consultoría sin tener el dinero primero. Indica que los propietarios desean saber cual es el valor de las cuotas extraordinarias, pero para eso se necesita tener una información técnica que permita establecer una cifra real.

El sr Latorre indica que si se entrevistan las 8 empresas se puede obtener información valiosa para dar una mejor ilustración a la asamblea.

El sr Garzón indica que lo mejor sería revisar las cotizaciones que se hicieron en febrero para establecer una media. Propone que se tome las cotizaciones de febrero y tomar una media del valor para determinar la cuota. Una vez se tenga el ahorro, se puede ahí si contratar a la consultoría para establecer el valor faltante.

El sr Gaviria indica que es importante que la cuota inicial se debe plantear en el tiempo en que se debe recoger ese dinero

El sr Garzón indica que lo mejor sería decantar los proponentes de la consultoría a unos 3, llevarlos a la asamblea, para que sea esta quien elija el consultor. De esta forma se evitan suspicacias y el proceso es más transparente.

El administrador pregunta si es viable que, en la asamblea, sea el consultor quien indique el mejor plazo para iniciar la obra. El sr Garzón responde que de esa forma se podría dar un sustento técnico

al calendario de inicio, ya que no sería propuesto ni por el administrador, ni por el consejo sino por un experto.

El Sr Gaviria indica que es importante tener en cuenta el aspecto humano y económico de los propietarios para poder recoger el dinero.



Se concluye el tema de la siguiente decisión

1. Se entrevistará una preselección de 8 oferentes a consultoría
2. Se seleccionarán 3 pre-seleccionados que se llevarán a la asamblea
3. Se le pedirá a la asamblea hacer la selección del consultor
4. Se tomarán las cotizaciones de los ejecutores que se recibieron en febrero para establecer una cuota inicial

El consejo deberá organizar la asamblea para que sea lo más clara y eficiente posible.

3. Entrega para estados financieros de abril (Min 59 <https://youtu.be/sn6iN267K9U?t=3558>)

La Sra. Marta Márquez, contadora del conjunto comienza a presentar la información financiera.

CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1					03/23/23
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA * COMPARATIVO					15/41/10
Mes: Abril	Año: 2023				Página 1
		Abr/2023	Mar/2023	Variacion \$	Variacion %
<b>ACTIVO</b>					
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL</b>					
1105	FONDOS EN CAJA	1 125 806 01	1 457 901 01	-332 095 00	-22 76
110505	CAJA GENERAL	125 806 01	457 901 01	-332 095 00	-72 63
11050501	CAJA GENERAL	125 806 01	457 901 01	-332 095 00	-72 63
110510	CAJA MENOR	1 000 000 00	1 000 000 00	0 00	0 00
1110	FONDOS EN BANCOS - CUENTAS	157 629 738 95	125 155 679 22	32 474 059 73	25 95
111005	MONEDA NACIONAL	157 629 738 95	125 155 679 22	32 474 059 73	25 95
11100502	BANCO CAJA SOCIAL 8702	157 629 738 95	125 155 679 22	32 474 059 73	25 95
1120	FONDOS EN BANCOS - CUENTAS DE	45 602 453 38	44 662 981 54	719 471 84	1 60
112005	BANCOS	45 602 453 38	44 662 981 54	719 471 84	1 60
11200502	BANCO CAJA SOCIAL 7923	45 602 453 38	44 662 981 54	719 471 84	1 60
<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>204.357.998.34</b>	<b>171.406.561.77</b>	<b>32.961.436.57</b>	<b>19 16</b>

Se informa que se envió un estado de situación financiera y una ejecución presupuestal. Indica que para mayo se entregarán las revelaciones de los estados financieros

Comienza a presentar los movimientos de un mes a otro y del efectivo que tiene la copropiedad.

Indica que:

- En caja menor se tiene \$1.000.000.00
- En Caja General se tiene \$125,806.01, que ya fue consignado en la cuenta del conjunto
- En la cuenta Cte. de recaudo se tiene \$157,629,738.95. Indica que la variación con el mes de marzo es por que ya se comenzó a recaudar el dinero del retroactivo
- Indica que en la cuenta de ahorros, para el fondo de imprevistos se tienen \$45,602,453.38. Indica que aun falta monetizar lo equivalente a un mes

NIT: 907.030.267-4  
 ADMINISTRACION

En la parte de deudores indica que hay un aumento ya que se comenzó a recaudar el cobro retroactivo de enero, febrero y marzo incremento de \$6,835,719.80 frente al mes anterior



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

- Indica que también hay un incremento en los intereses de mora de \$459,559.00 respecto al mes anterior
- Los honorarios del abogado se causaron \$4,102,225.00
- Por retroactivo se causaron \$8,942,016.40
- Continuar el valor de los daños en bienes comunes por \$1,003,400.00
- Se tienen consignaciones por identificar por -\$33,760.00 por una consignación de marzo
- En anticipos a proveedores se tienen \$1,077,179.00
- La provisión para los deudores, tal como se decidió en la anterior reunión se actualizará cada 6 meses, lo que corresponderá en el mes de junio. En este momento se tienen provisionados -\$26,493,405.00
- Esto da un total de \$111,015,295.50
- Los diferidos donde se lleva la provisión que mese a mese se hacer para la póliza se tienen \$9,192,483.00 que corresponderían a 2 meses que faltan para la renovación de la póliza
- El total del activo es de \$324,565,776.84

El sr Latorre indica que no se tienen las notas. Indican que por costumbre se viene presentando un balance, pero se deben tener las notas de revelación junto al informe del revisor fiscal. Indica que se podría hacer una reunión con contabilidad y administrador para dinamizar la presentación de los informes financieros y cumplir con la regulación. Indica que el decreto 2420 de 2015, para el grupo 3 indica que debemos tener notas a los estados financieros.

El sr Latorre comparte la siguiente pantalla.

Estados financieros de las propiedades horizontales

Los estados financieros que debe presentar cada copropiedad dependerán siempre del marco normativo en el que esta se encuentre clasificada. Así a continuación se muestra en la siguiente tabla:

Informe	Grupo 2	Grupo 3
Estado de situación financiera	X	X
Estado de resultados y del otro resultado integral	X	
Estado de cambios en el patrimonio	X	
Estado de flujo de efectivo	X	
Notas a los estados financieros	X	X

Respecto a esto, es importante tener en cuenta que la normatividad aplicable vigente a la fecha es el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, por tanto los estados financieros que no cumplan con lo establecido en dicho

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
 DIRECCIÓN DE REGISTRO Y CONTROL DE VALORES



- Solicita que de todo mantenimiento e inversión se deje evidencia fotográfica de antes y después
- Indica que no se evidencia el libro actualizado de residentes
- Indica que no hay evidencia de fraudes o malversación de fondos
- Indica que se hace una retroalimentación a contabilidad y administrador. Indica que se debe formalizar el manual de manejo de caja menor y el manual de cartera.
- Se debe solicitar paz y salvos a los proveedores
- Se indica que también se atienden las solicitudes y consultas del administrador



#### 4. Aprobación del manual de cartera

(Min 1:32:49 <https://youtu.be/sn6iN267K9U?t=5559> )

El administrador indica que se tomó un modelo de un manual de cartera que se tenía desde 2019 y se ajustó a la actualidad y procesos del conjunto, así como a los compromisos que se tienen con la empresa que hace el cobro mediante abogados. Indica que este manual se compartió por WhatsApp previamente con el consejo.

El sr Gaviria indica que el manual da las pautas para hacer acuerdos y convenios y de esta forma se tiene un trato igualitario. Propone que se haga la aprobación en la próxima reunión con los aportes de la contabilidad y revisoría fiscal.

El sr Latorre indica que este manual debe formar parte de las políticas contables del conjunto.

Se decide que para la próxima reunión se aprobará el manual de cartera

#### 5. Informe de la administración

(Min 1:38:34 <https://youtu.be/sn6iN267K9U?t=5905> )

El administrador indica que además de las actividades regulares se han trabajado especialmente en

- a. La situación de movilidad que genera el colegio
- b. La convocatoria de consultoría
- c. Arreglo de la bomba 4

##### A- La situación de movilidad que genera el colegio

Indica que en este tema se han tenido varias reuniones con el municipio y personería para buscar soluciones a la problemática de movilidad. Informa que se pidieron las copias del proceso que está en curaduría para apealar el proceso.

Indica que por petición de Asoalcalá, la personería citó una reunión con el alcalde, los secretarios del municipio, los conjuntos, el colegio y la constructora para buscar soluciones, a la cual asistimos y quedó el compromiso del colegio de en una 2da reunión de seguimiento que se realizará la 1ra semana de junio, dar respuestas concretas y soluciones.

Indica que todos los conjuntos han demostrado interés en este proceso.

El sr Gaviria, indica que es importante tener un abogado y presentarlo con la perspectiva de ganar. Es importante tener un especialista en la materia para tener una buena perspectiva.

El sr Latorre indica que en la reunión que se tuvo con todos los conjuntos se hizo el compromiso de entre todos contratar el abogado.

EL administrador indica que en este momento estamos en el plazo de 10 días para presentar el recurso.

El sr Gaviria que el éxito del recurso se garantiza por la calidad del abogado que nos represente de forma idónea.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

El administrador informa que hasta ahora el colegio ha solicitado una licencia para tener más espacios para los estudiantes que ya tienen y que nuestro temor es que luego se usen para recibir mas estudiantes, incrementando el problema de movilidad.

La Sra Córdoba indica que el colegio ha indicado comprar un predio anexo, lo cual no fue posible por el tema de movilidad. Indica que los padres están de acuerdo con la ampliación si no es para aceptar más alumnos sino para la comodidad de los niños que actualmente hay. Indica que el problema de movilidad viene con la falta de cultura tanto de padres como de residentes.

El sr Gaviria y el administrador indican que lo mejor que se debe hacer es buscar recomponer la comunicación con el colegio.

El sr Latorre indica que

El sr Gaviria indica que el colegio es algo necesario, no es una actividad ilícita sino que beneficia también a la comunidad.

## B- Mantenimiento Hidráulico

(Min 2:01:38 <https://youtu.be/sn6iN267K9U?t=7286> )

El administrador indica que es necesario hacer un mantenimiento de la impermeabilización de los tanques

Adicional informa que a la bomba 4 se le debe hacer el cambio de unos repuestos por desgaste que tienen un costo bastante alto.

Se comparte la siguiente pantalla:

Item	Descripción	Cantidad	Plazo de Entrega	Precio neto unita	Precio neto ítem
10	98331299 Insp y Rep bomba CR20-6 <b>Inspeccion y Reparación en taller Grundfos comprende:</b>  - Mano de obra de inspección. - Mano de obra de reparación. - Costos de importación. - Repuestos - Instalación de equipo en sitio.  La reparación del equipo CR20-6 A-GJ-A-E-HQOE PN-99092997 comprende los siguientes repuestos:  - Kit, de rodamientos 96798676 - Kit, selo mecánico 96511844 - Kit, O-ring 96509809 - Kit, piezas de desgaste 96511824 - Impulsor 96476526  El tiempo de entrega de la reparación es de 1 semanas despues de generada OC.	1		COP 8.117.592.00	COP 8.117.592.00
<b>PRECIO NETO TOTAL DE ESTA OFERTA</b>				COP	8.117.592.00

MINISTERIO DE EDUCACIÓN



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

El administrador consulta si se realiza solo el lavado del tanque y el cambio de repuestos de la bomba 4 y se pospone el mantenimiento de la impermeabilización del tanque.

El sr Wilson indica que ambas actividades son necesarias pero pregunta si por presupuesto no se pueden hacer las dos cuando se realizarían

El administrador indica que por presupuesto se podría hacer una este año y la otra el próximo año, ya que esto depende de la recuperación de cartera.

El administrador comparte unas fotos de la impermeabilización del tanque.

Indica que se podría

- Primero Hacer el cambio de las piezas de la bomba 4
- Después Hacer el lavado de los tanques
- Después hacer la impermeabilización de 1 de los tanques

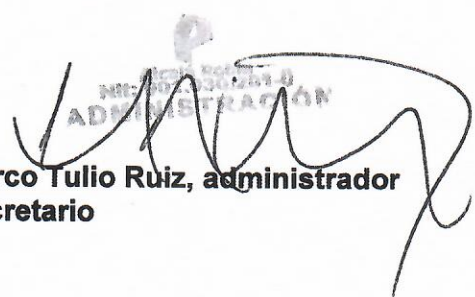
Se solicita que se realice un cuadro comparativo para poder tomar una decisión

Se cita una reunión interna del consejo para el 29 de mayo de forma virtual a las 8pm

Siendo las 10:15pm se da por terminada la reunión

En constancia firman la representante acta de 8 páginas, el presidente y el secretario

  
**Andrés Latorre, Casa 34**  
**Presidente**

  
**Marco Tulio Ruiz, administrador**  
**Secretario**